

Zarządzenie Nr 119/2017
Burmistrza Prudnika
z dnia 20 czerwca 2017 r.

w sprawie Inwentaryzacji obiektów inwestycyjnych

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730, 935) z a r z ą d z a m, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Inwentaryzację obiektów inwestycyjnych – hal przemysłowych w Gminie Prudnik oraz analizę ich dostępności w brzmieniu jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


BURMISTRZ
mgr inż. Franciszek Fejdych

**INWENTARYZACJA OBIEKTÓW INWESTYCYJNYCH –
HAL PRZEMYSŁOWYCH W GMINIE PRUDNIK ORAZ
ANALIZA ICH DOSTĘPNOŚCI**

I. Analiza przestrzenna dostępności obiektów inwestycyjnych – hal przemysłowych

Obszar aktywności gospodarczej Gminy Prudnik, obejmuje dwa główne obszary. Pierwszy na którym ustanowiona jest Podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy Przemysłowej, obszar zlokalizowany na zachód od obszaru strefowego również przy ulicy Przemysłowej oraz obiekt przemysłowy zlokalizowany na południe od obszaru strefowego. Na obszarze tym obowiązuje plan zagospodarowania uchwalony uchwałą Nr XLIII/651/2009 Rady Miejskiej w Prudniku 27 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika i oznaczone są na planie symbolami C22 i C29.

Obszar oznaczony symbolem C22P,S,UP

- tereny obiektów i urządzeń wytwórczości przemysłowej związanej infrastruktury technicznej i urządzonej zieleni izolacyjnej, obiektów i urządzeń składów i magazynów oraz obiektów i urządzeń wytwórczości usługowej, przemysłowej, obiektów, urządzeń, składów, magazynów i związanej infrastruktury technicznej. Dopuszczalna lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, socjalnych i szkoleniowych oraz zieleni urządzonej.
- Dla inwestycji w planie ustala się warunki ich zabudowy i zagospodarowania:
- a) architektura zabudowy współczesna; wysokość budynków do 30,0 m mierząc najwyżej położonych podstawowych elementów budynku (kalenica, szczyty i krawędzie ścian zewnętrznych itp.), wysokość budowli do 30,0 m, zaleca się dachy płaskie z wewnętrznym systemem odprowadzania wód opadowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjmując zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zagospodarowanie terenu winno uwzględnić parking dla korzystających z usług i dla pracowników; powierzchnia parkingu nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni terenu,
 - d) dopuszczalna realizacja ogrodzeń o pełnym wypełnieniu i o wysokości do 2,0 m,
 - e) część zabudowana działki inwestycyjnej nie może przekroczyć 80%, a zieleni urządzonej stanowić winna od 10 do 15 % jej ogólnej powierzchni,
 - f) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
 - g) dopuszcza się lokalizację kablowych linii elektroenergetycznych,
 - h) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
 - i) planowane kubaturowe stacje transformatorowe powinny być wykonane jako obiekty naziemne, wolnostojące,
 - j) gospodarkę cieplną prowadzić w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła,
 - k) gospodarkę ściekami przemysłowymi i bytowo - gospodarczymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód,
 - l) wody deszczowe odprowadzić po ich pod-czyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia stosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi,
 - m) dopuszcza się prowadzenie handlu detalicznego jeżeli nie ma innych zakazów wynikających z unormowań technologicznych lub branżowych,
 - n) dopuszczalne wtórne podziały terenów oraz ich scalenia,
 - o) zakazuje się lokalizacji ferm wiatrowych,
 - p) zakazuje się inwestycji z zakresu składowania i unieszkodliwiania odpadów,

Obszar oznaczony symbolem C29P,UP :

tereny obiektów i urządzeń wytwórczości przemysłowej związanej infrastruktury technicznej i urządzonej zieleni izolacyjnej oraz obiektów i urządzeń wytwórczości usługowej, przemysłowej i związanej infrastruktury technicznej. Dopuszczalna lokalizacja zaplecza administracyjno – technicznych, socjalnych i szkoleniowych oraz zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej). Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- a) architektura zabudowy współczesna; wysokość budynków do 30,0 m mierząc najwyżej położonych podstawowych elementów budynku (kalenica, szczyty i krawędzie ścian zewnętrznych itp.), wysokość budowli do 30,0 m, zaleca się dachy płaskie z wewnętrznym systemem odprowadzania wód opadowych,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zagospodarowanie terenu winno uwzględnić parking dla korzystających z usług i dla pracowników; powierzchnia parkingu nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni terenu,
- d) dopuszczalna realizacja ogrodzeń o pełnym wypełnieniu i o wysokości do 2,0 m,
- e) część zabudowana działki inwestycyjnej nie może przekroczyć 80%, a zielenią urządzonej stanowić winna od 10 do 15 % jej ogólnej powierzchni,
- f) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
- g) dopuszcza się lokalizację kablowych linii elektroenergetycznych,
- h) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
- i) planowane kubaturowe stacje transformatorowe powinny być wykonane jako obiekty naziemne, wolnostojące,
- j) gospodarkę ciepłą prowadzić w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła,
- k) gospodarkę ściekami przemysłowymi i bytowo-gospodarczymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód,
- l) wody deszczowe odprowadzić po ich pod-czyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia stosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi,
- m) dopuszcza się prowadzenie handlu detalicznego jeżeli nie ma innych zakazów wynikających z unormowań technologicznych lub branżowych,
- n) dopuszczalne wtórne podziały terenów oraz ich scalenia,
- o) zakazuje się lokalizacji ferm wiatrowych,
- p) zakazuje się inwestycji z zakresu składowania i unieszkodliwiania odpadów.

Drugi obszar aktywności gospodarczej Gminy Prudnik, obejmuje nieruchomości/hale przemysłowe, na których ustanowiona jest Podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy Nyskiej 17. Z datą 29 grudnia ukazało się Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 2016 roku w sprawie włączenia do Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej hal po byłym ZPB Frotex (obiekty tkalni i farbiarni, których właścicielem jest Gmina Prudnik). Do Strefy zostały wniesione grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Prudnik oznaczonych na mapie nr 12- obręb Prudnik- jako działki nr 1984/140 o pow. 0,6718ha i nr 2600/140 o pow. 2,8538ha i własności budynków położonych na tych działkach, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Łączna powierzchnia działek wniesionych przez Gminę Prudnik do strefy wynosi 3,5256 ha. Budynki składają się z: hal produkcyjnych, hal magazynowych, zaplecza socjalnego i biurowego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika uchwalonym przez Radę Miejską w Prudniku – uchwałą Nr XXVI/276/2004 z dnia 23 lipca 2004 (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 62, poz.1689 z dnia 20 września 2004 r. z późniejszymi zmianami) obszar jest oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika symbolem: „A 41 P” – tereny obiektów i urządzeń wytwórczości przemysłowej związanej infrastruktury technicznej i urządzonej zieleni izolacyjnej. Dopuszczalna lokalizacja handlu w tym hurtowego, zaplecza administracyjno-technicznych, socjalnych i szkoleniowych oraz zieleni urządzonej. Utrzymuje się teren w obecnej funkcji produkcyjnej z możliwością realizacji usług związanych z produkcją.

II Analiza dostępności obiektów inwestycyjnych - hal przemysłowych

OBSZAR NR I

W obszarze I Gmina Prudnik posiada nieruchomość położoną w Prudniku przy ulicy Meblarskiej nr 4 oznaczonej jako działka nr 2149/82 km. 1 – obręb Prudnik – zabudowanej budynkiem biurowo – magazynowym o powierzchni użytkowej 1.055,00 m² oraz budynkiem wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 372,00 m². Nieruchomość jest uzbrojona w sieć wodociagową, kanalizacyjną, telefoniczną, energii elektrycznej, c.o. z sieci miejskiej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Prudniku prowadzi księgę wieczystą nr kw OP 1P/00046801/5;

Działalność produkcyjną w zakresie produkcji kaset do drukarek prowadzi Artech Polska Sp. z o.o. 48-200 Prudnik, Legionów 6;

Na najem nieruchomości została zawarta umowa na okres 5 lat tj. do 7 lutego 2019 roku z możliwością jej przedłużenia na kolejne okresy.

W obszarze Nr I, Gmina Prudnik nie posiada dostępnych innych obiektów inwestycyjnych – hal przemysłowych.

OBSZAR NR II - POŁOŻONY NA OBSZARZE WŁĄCZONYM DO WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ w PRUDNIKU PRZY ULICY NYSKIEJ 17.

Na obszarze II zlokalizowane są następujące obiekty:

- działka 1984/140 o pow. 0,6718ha, hala o pow. 4.778,91 m²

- działka 2600/140 o pow. 2,8538ha, hala o pow. 2467,32 m² oraz hala o pow. użytkowej 12 917,89 m²

Z hali o pow. użytkowej 12 917,89 m² wyodrębniono funkcjonalnie 3 hale o powierzchni użytkowej 6740,21 m². (1483,76 m², 1743,15 m², 2610,45 m²)

Pozostała powierzchnia ze względu na stan techniczny i zachowanie bezpieczeństwa p.poż została na dzień dzisiejszy wyłączona z zagospodarowania.

Pozostałe trzy hale przeznaczono do zagospodarowania opracowując dokumentację techniczną remontu.

Zestawienie hal w obszarze II.

Lp.	rodzaj lokalu	powierzchnia	stan zagospodarowania	uwagi
1	Hala przemysłowa	4.778,91 m ²	Hala wynajęta na rzecz HENNIGES Automotive Prudnik	Okres najmu 5 lat z możliwością przedłużenia na kolejny okres. Hala nie objęta wnioskiem
2	Hala przemysłowa	2467,32 m ²	Hala zarezerwowana na rzecz HENNIGES Automotive Prudnik	Zarezerwowane na działalność produkcyjną i magazynową Hala nie objęta wnioskiem
3	Hala przemysłowa	6177,68 m ²	Zły stan techniczny hali	Hala wyłączona z zagospodarowania
4	Hala przemysłowa	1483,76 m ²	Hala wolna	objęta projektem RPO WO 2014-2020, Poddziałanie 2.2.3, Przygotowanie terenów inwestycyjnych na obszarach przygranicznych
5	Hala przemysłowa	1743,15 m ²	Hala wolna	objęta projektem RPO WO 2014-2020, Poddziałanie 2.2.3, Przygotowanie terenów inwestycyjnych na obszarach przygranicznych
6	Hala przemysłowa	2610,45 m ²	Hala zarezerwowana na rzecz S-ni PIONIER Prudnik	Zarezerwowane na działalność produkcyjną objęta projektem RPO WO 2014-2020, Poddziałanie 2.2.3, Przygotowanie terenów inwestycyjnych na obszarach przygranicznych

III Wnioski:

Z przeprowadzonej inwentaryzacji nieruchomości zabudowanych – hal przemysłowych położonych w obszarach aktywności gospodarczej przy ulicy Przemysłowej, Meblarskiej i Nyskiej w Prudniku wynika, że:

1. Na analizowanych dwóch obszarach aktywności gospodarczej Gminy Prudnik obowiązuje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający działalność gospodarczą w szerokim zakresie i bez większych ograniczeń poza działalnością uciążliwą dla środowiska naturalnego.

2. Na obecną chwilę, Gmina Prudnik posiada:

- wyłączoną ze względu na stan techniczny halę o pow. 6177,68 m² przy ulicy Nyskiej
- wynajęte 2 hale (przy ulicy Nyskiej i przy ulicy Meblarskiej)
- zarezerwowane 2 hale przy ulicy Nyskiej , z których jedna przeznaczona jest pod wynajem po realizacji projektu.
- 2 hale, które zaplanowano pod wynajem po realizacji projektu.

3. Z analizy dostępności wynika, że ze względu na zły stan techniczny niektórych obiektów i ich wyłączenie na dzień dzisiejszy z zagospodarowania, dopiero w wyniku zrealizowania projektu, Gmina Prudnik będzie w stanie zaoferować inwestorom obiekty na wynajem

BURMISTRZ

mgr inż. *Franciszek Fejdych*

